

Bản án số: 60/2023/DS-PT

Ngày 22/9/2023

“V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy GCNQSDĐ và yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực pháp luật”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: bà **Nguyễn Thúy Hằng** và ông **Nguyễn Hồng Ánh**

Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Thảo** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh

Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: ông **Lê Khắc Sơn** – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2023/TLPT-DS ngày 21/8/2023 về việc: *“V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy GCNQSDĐ và yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực pháp luật”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2023/QĐ-PT ngày 24/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 114/2023/QĐ-PT ngày 12/9/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Ông **Bùi Văn V** (tên gọi khác: **Bùi Xuân V1**), sinh năm 1940 và bà **Trần Thị T**, sinh năm 1949. Cùng thường trú tại: khu Q, phường M, thị xã Q, Quảng Ninh. **Đều vắng mặt;**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Đinh Thị P**, sinh năm 1972. Nơi thường trú: Tổ D, khu B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. **Có mặt;**

*** Bị đơn:** bà **Bùi Thị T1**, sinh năm 1974. Nơi thường trú: khu Q, phường M, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. **Vắng mặt, không lý do;**

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ủy ban nhân dân thị xã Q. Người đại diện theo ủy quyền - ông Nguyễn Hữu C, nguyên Phó phòng Tài nguyên và môi trường nay là Phó giám đốc văn phòng ĐKQSDĐ thị xã Q. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân phường M, thị xã Q, người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình K - Phó chủ tịch UBND phường M. Vắng mặt không có lý do (đã được Tòa án triệu tập hợp lệ).

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Khắc H. Địa chỉ: Tổ A, khu C, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do (đã được Tòa án triệu tập hợp lệ).

+ Chị Bùi Mai L, sinh năm 2003. Nơi thường trú: khu Q, phường M, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do (đã được Tòa án triệu tập hợp lệ).

+ Anh Nguyễn Thế T2, sinh năm 1995. Nơi thường trú: khu B, phường H, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Thế T3, sinh năm 1993. Nơi thường trú: khu B, phường H, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1995. Địa chỉ: thôn C, xã T, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

* *Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Nguyễn Thế T2, Nguyễn Thế T3, Nguyễn Văn B):* anh Vũ Cao H1, sinh năm 1994. Địa chỉ: số I, phố G, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Nơi làm việc: khu K, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Nguyễn Thế T2, Nguyễn Thế T3, Nguyễn Văn B):* Luật sư Nguyễn Văn B1 - Công ty L1. Địa chỉ: phố Q, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Văn phòng giao dịch: khu K, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- **Kháng cáo:** nguyên đơn ông Bùi Văn V và bà Trần Thị T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn - ông Bùi Văn V (Bùi Xuân V1), bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - bà Đinh Thị P trình bày:

Tháng 8 năm 2020, ông V1, bà T thỏa thuận cho chị Bùi Thị T1 quyền sử dụng 400m² đất để làm nhà và có điều kiện gần gũi chăm sóc ông bà lúc về già. Tại thời điểm đó, do không tinh táo, tinh thần không minh mẫn nên ông bà không họp gia đình bàn với các con nên không ai biết việc ông, bà cho chị T1 đất. Sau đó, chị T1 nói ông bà đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CE539236, số vào sổ cấp GCN CH 03222 thửa đất số 49, tờ bản đồ số 139 (tương ứng thửa cũ 407, tờ bản đồ số 37) diện tích 1.202,4 m² (đất ở đô thị 400m², đất trồng cây lâu năm 802,4m²) tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, diện tích 55,5m² do UBND thị xã Q cấp ngày 14/9/2017 mang tên Bùi Văn V, bà Trần Thị T (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ CE539236) cho chị T1 làm thủ tục tách thửa 400m², diện tích còn lại 802,4m² là của ông bà. Chị T1 gọi ông bà ra UBND

phường M ký Hợp đồng tặng cho QSDĐ. Tại thời điểm ký, bà T đang làm đồng, ông V thì quá tin tưởng con gái, tin cán bộ phường và Chủ tịch phường nên trước khi ký không đọc Hợp đồng tặng cho; ông bà là người cao tuổi, mắt kém, tinh thần không minh mẫn, ký theo sự hướng dẫn của cán bộ phường mà không biết mình ký vào những giấy tờ gì, không có người làm chứng, ông bà không tự đọc được và cũng không có ai đọc cho ông bà nghe, không có ai giải thích quyền và nghĩa vụ cho các bên. Chị T1 không biết chữ, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên cả gia đình hoàn toàn tin tưởng vào cán bộ tiếp nhận hồ sơ phường M và Chủ tịch UBND phường M. Tại thời điểm ký cũng không có mặt chủ tịch UBND phường M, nguyên đơn cũng không được nhận bản Hợp đồng tặng cho QSDĐ nào.

Đến nay, con gái chị T1 đuổi ông bà ra khỏi nhà, ông bà không còn chỗ ở nào khác và xuất hiện người vào hỏi mua đất vì chị T1 giao bán toàn bộ diện tích đất mang tên chị T1. Lúc này ông bà mới biết mình bị lừa, gọi chị T1 thì chị T1 cố tình vắng mặt, ông bà phải xuống nhà con gái chị T1 lấy được GCNQSDĐ về, còn Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/8/2020 tại UBND phường M số chứng thực 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng tặng cho ngày 28/8/2020) ông bà tìm được trong tủ cá nhân của chị T1 tại nhà ông bà thì phát hiện ông bà đã tặng cho toàn bộ thửa đất theo GCNQSDĐ CU 592900, số vào sổ cấp GCNCH 08425 thửa đất số 127 (tách ra từ thửa 49) tờ bản đồ số 139 diện tích 841,4 m² (đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 441,4m²) tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 55,5m² do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Thị T1 (Sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ CU 592900). Việc UBND phường M chứng thực Hợp đồng tặng cho ngày 28/8/2020 mà không thu thập dự thảo Hợp đồng là trái pháp luật, vi phạm điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 và khoản 1, Điều 21 Thông tư 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ tư pháp không đảm bảo thủ tục, điều kiện chứng thực và không có cơ sở để nguyên đơn cho toàn bộ thửa đất, do đó người chứng thực hoàn toàn có lỗi; việc chị T1 tặng cho chị Bùi Mai L QSDĐ là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền QSDĐ của ông bà V, T. Chị T1 không có tên trên GCNQSDĐ của ông bà, chị T1 không đủ điều kiện để tặng cho cháu L vì chị T1 chưa được cấp đất, chưa đi đăng ký, đất này ông V và bà T đang quản lý. Hợp đồng tặng cho giữa chị T1 và cháu L, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa cháu L và các anh T3, T2, B đều không đảm bảo tính hiệu lực, vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội (điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 19, khoản 1 Điều 117, 122, 123, 127, 131 Bộ luật dân sự). Đất này đang có tranh chấp không được tặng cho, chuyển nhượng. Trước và trong quá trình hình thành Hợp đồng tặng cho nguyên đơn không biết mình bị lừa dối, việc lập hợp đồng tặng cho không đúng ý chí, nguyện vọng của nguyên đơn và nguyên đơn đã làm đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền đồng thời giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

1. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/8/2020 tại UBND phường M số chứng thực 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD giữa bên tặng cho là Bùi Văn V, Trần Thị T và bên nhận tặng cho là Bùi Thị T1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/10/2020 tại Văn phòng C1 số công chứng 2945/2020/HĐTC, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là Bùi Thị T1 và bên nhận tặng cho là Bùi

Mai L vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (buộc chị Bùi Thị T1 và chị Bùi Mai L phải trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và trả lại GCNQSDĐ CE 539236 cho ông Bùi Văn V (Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T;

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 592900, số vào sổ cấp GCNCH 08425 thửa đất số 127 tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139 diện tích 841,4 m² (đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 441,4m²) do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Thị Thanh và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 584742, số vào sổ cấp GCN CH 08424 thửa đất số 126

ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139 diện tích 361 m² (đất trồng cây lâu năm) do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Mai L;

3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1500 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T2 (gọi tắt là Hợp đồng CNQSDĐ số 1500) vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (Buộc chị Bùi Mai L phải trả lại cho anh Nguyễn Thế T2 5.000.000đ, anh Nguyễn Thế T2 phải trả lại QSDĐ cho chị Bùi Mai L để chị Bùi Mai L trả lại cho ông Bùi Xuân V1 (Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T);

4. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1501 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T3 (gọi tắt là Hợp đồng CNQSDĐ số 1501) vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (Buộc chị Bùi Mai L phải trả lại cho anh Nguyễn Thế T3 5.000.000đ, anh Nguyễn Thế T3 phải trả lại QSDĐ cho chị Bùi Mai L để chị Bùi Mai L trả lại cho ông Bùi Văn V (Bùi Xuân V1), bà Trần Thị T);

5. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1502 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn B (gọi tắt là Hợp đồng CNQSDĐ số 1502) vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (Buộc chị Bùi Mai L phải trả lại cho anh Nguyễn Văn B 5.000.000đ, anh Nguyễn Văn B phải trả lại QSDĐ cho chị Bùi Mai L để chị Bùi Mai L trả lại cho ông Bùi Văn V (Bùi Xuân V1), bà Trần Thị T).

Ông Bùi Văn V (Bùi Xuân V1), bà Trần Thị T có đơn xin miễn tạm ứn án phí, án phí sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giao nộp tài liệu là Kết quả siêu âm mắt của ông V1; Đơn thuốc của ông V1 và bà T; Giấy mời của Thanh tra thị xã Q; Phiếu chuyển hồ sơ văn bản của UBND tỉnh Q; Đơn trình bày sự việc của chị Bùi Thị T4 và ông V1, bà T.

Bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm chứng thực của Ủy ban nhân dân phường M; xem xét trách nhiệm cấp GCNQSDĐ của Văn phòng ĐKQSDĐ thị xã Q và xem xét trách nhiệm công chứng của Văn phòng công chứng Nguyễn Khắc H.

Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; mục 2 phần 2 Công văn số 64 của TAND tối cao để chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh giải quyết theo thẩm quyền.

Bị đơn - chị Bùi Thị T1 có quan điểm: Bố mẹ chị là Bùi Văn V (Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T đã tặng cho chị Q và tài sản gắn liền với đất. Theo Hợp đồng tặng cho ngày 28/8/2020 bố mẹ đã tặng cho chị quyền sử dụng 1.202,4m² đất nhưng sau đó chị chỉ được cấp GCNQSDĐ với diện tích 841,4 m² là do chị đã tặng cho con gái chị một phần của thửa đất. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trái với quy định pháp luật, chị yêu cầu Tòa án giữ nguyên Hợp đồng tặng cho ngày 28/8/2020 đồng thời chị yêu cầu Tòa án không hủy GCNQSDĐ CU 592900. Bố mẹ chị tặng cho chị quyền sử dụng đất là do ông bà tự nguyện, chị không bắt ép được ông bà. Bố mẹ chị trước nay đều ở với chị, do bố mẹ chị nghe người khác xúi giục nên mới thế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Bùi Mai L trình bày: ngày 27/10/2020, mẹ đẻ chị là Bùi Thị Thanh t cho chị quyền sử dụng 361m² đất, sau khi được tặng cho chị đã chuyển nhượng cho các anh Nguyễn Thế T2, Nguyễn Thế T3 và Nguyễn Văn B tổng diện tích 361m² đất này vào ngày 01/4/2021. Chị có làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định pháp luật, khi chuyển nhượng QSDĐ chị cũng được sự đồng ý của mẹ là Bùi Thị T1; còn về ông Bùi Xuân V1 kiện chị không biết về việc ông V1 khởi kiện. Việc chị được tặng cho QSDĐ và chuyển nhượng QSDĐ là đúng quy định pháp luật. Việc ông, bà ngoại chị khởi kiện mẹ chị là Bùi Thị T1, chị yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Nguyễn Thế T3, Nguyễn Thế T2 và Nguyễn Văn B) - anh Vũ Cao H1 trình và Luật sư Nguyễn Văn B1 có quan điểm: Ngày 28/8/2020, ông Bùi Văn V và bà Trần Thị T đã ký Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 139 tại khu Q, phường M, thị xã Q cho chị Bùi Thị T1. Tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23 không có quy định người không biết chữ phải có người làm chứng, chị T1 nghe, ký được vào Hợp đồng tặng cho, việc chị T1 không biết chữ không thuộc trường hợp hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Hợp đồng tặng cho này là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, minh bạch, đúng quy định pháp luật đã được UBND phường M chứng thực theo quy định pháp luật. Sau đó, UBND thị xã Q đã đăng ký biến động theo luật định. Đến ngày 27/10/2020, bà T1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 361m² đất của thửa đất này (nay là thửa 126, được tách ra từ thửa 49, tờ bản đồ 139) cho con gái là Bùi Mai L và được Văn phòng công chứng Nguyễn Khắc H công chứng cùng ngày theo quy định pháp luật. Hiện nay, UBND thị xã Q đã đăng ký biến động, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 139 tại khu Q, phường M, thị xã Q đúng trình tự, thủ tục. Chị Bùi Mai L là chủ sử dụng thửa đất số 126 diện tích 361m² theo GCNQSDĐ CU 584742 do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/020. Việc đăng ký biến

động đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Giữa chị T1 và chị L không có tranh chấp, UBND phường M và UBND thị xã Q đã khẳng định việc công chứng và việc đăng ký biến động và cấp GCNQSDĐ đúng quy định nên yêu cầu của nguyên đơn là vô căn cứ.

Ngày 01/4/2021, chị Bùi Mai L ký các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1500, 1501 và 1502 để chuyển nhượng thửa đất số 139 cho các anh Nguyễn Thế T3 121m², Nguyễn Thế T2 120m² và Nguyễn Văn B 120m². Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và anh T3, T2, B là đủ điều kiện, hoàn toàn tự nguyện, đã được Văn phòng C1 công chứng cùng ngày theo các Hợp đồng số 1500, 1501 và 1502 cùng quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Hiện nay, anh T3, T2 và B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng và nhận bàn giao đất thực địa theo thỏa thuận giữa các bên và giữa các bên không có tranh chấp. Việc yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 28/8/2020 vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và tuyên Hủy GCNQSDĐ CU 592900 là thiếu căn cứ, thiếu cơ sở. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn đồng thời tuyên các Hợp đồng CNQSDĐ số 1500, 1501 và 1502 có hiệu lực pháp luật, các bên thực hiện nội dung tại các Hợp đồng đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND phường M, thị xã Q có quan điểm: Đối với yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/8/2020 tại UBND phường M số chứng thực 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD giữa bên tặng cho là Bùi Văn V, Trần Thị T và bên nhận tặng cho là Bùi Thị T1 vô hiệu thì quan điểm của UBND phường là việc chứng thực Hợp đồng tặng cho ngày 28/8/2020 đã đảm bảo đúng quy định. Đối với yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 592900, số vào sổ cấp GCNCH 08425 thửa đất số 127 (tách ra từ thửa 49) tờ bản đồ số 139 diện tích 841,4 m² (đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 441,4m²) do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Thị T1 thì việc cấp GCNQSDĐ này UBND thị xã Q căn cứ vào hồ sơ tặng cho để cấp GCNQSDĐ đề nghị Tòa án xem xét hồ sơ để giải quyết theo thẩm quyền. Việc hủy GCNQSDĐ hay không do Tòa án xem xét, quyết định. Tại phiên tòa, người đại diện của UBND phường M có quan điểm: khi nhận được đầy đủ hồ sơ thì Ủy ban phường mới chứng thực; Ủy ban phường có thông báo đến người yêu cầu chứng thực về việc chứng thực; giải thích quyền, nghĩa vụ cho người yêu cầu chứng thực; người dân có thể yêu cầu phường dự thảo Hợp đồng tặng cho.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thị xã Q (viết tắt là UBND thị xã) có quan điểm: {1} ngày 28/8/2020, ông V, bà T có hợp đồng tặng cho QSDĐ cho chị T1 với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 139 (ứng thửa cũ số 407 tờ bản đồ số 37) tại khu Q, phường M, thị xã Q với diện tích 1.202,4m² đã được UBND thị xã Q cấp GCNQSDĐ. Hợp đồng này đã được UBND phường M chứng thực số 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD. Sau khi nhận được hồ sơ cho tặng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Q (viết tắt là VPĐKQSDĐ) đã thẩm định đủ điều kiện cho tặng và lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi Chi cục thuế U (viết tắt là Chi cục thuế) để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 07/9/2020, Chi cục thuế thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ nhà, đất. Ngày 10/9/2020, VPĐKQSDĐ đã đăng ký biến động tại trang số 4 GCNQSDĐ,

việc đăng ký biến động đúng với quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. {2} Ngày 06/11/2020, trung tâm hành chính công thị xã Q nhận hồ sơ tặng cho QSDĐ của bà Bùi Thị T1, sau khi thẩm định hồ sơ đủ điều kiện cho tặng đã xác nhận vào Đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa đồng thời lập phiếu chuyển thông tin về xác định nghĩa vụ tài chính gửi Chi cục thuế. Ngày 19/11/2020, Chi cục thuế thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ nhà, đất. Ngày 26/11/2020, UBND thị xã cấp G2 đối với 361m² cho chị Bùi Mai L và cấp GCNQSDĐ đối với 841,4m² cho chị Bùi Thị T1. Việc UBND thị xã cấp G2 cho chị L và chị T1 là đúng quy định pháp luật.

{3} Đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 28/8/2020 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: đề nghị Tòa án căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu có liên quan để xem xét, xử lý theo quy định;

{4} Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ thì sau khi bản án tuyên có hiệu lực pháp luật có nội dung hủy GCNQSDĐ thì UBND thị xã sẽ thực hiện các bước tiếp theo quy định tại khoản 5,6 Điều 87 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng CI có quan điểm: bà T1 được ông V, bà T tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ 189 (ứng thửa 407 cũ, tờ bản đồ số 37) diện tích 1.202,4m² (gồm 400m² đất ở và 802,4m² đất trồng cây lâu năm) tại khu Q, phường M, thị xã Q. Ngày 10/9/2020 VPĐKQSDĐ thị xã Q đã sang tên quyền sử dụng toàn bộ thửa đất cho chị T1. Chị T1 có toàn quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật như: quyền chuyển nhượng, quyền tặng cho... Ngày 27/10/2020, chị T1 đã lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho chị Bùi Mai L một phần thửa đất với diện tích 361m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 26/11/2020, UBND thị xã Q đã cấp GCNQSDĐ CU 584742 mang tên người sử dụng đất cho chị Bùi Mai L. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, chị L làm thủ tục tách thửa đất 361m² làm 3 lô và chuyển nhượng cho các anh Nguyễn Thế T2 120m² theo Hợp đồng CNQSDĐ được VPCC Nguyễn Khắc H được công chứng số 1500 ngày 01/4/2021; cho anh Nguyễn Thế T3 121m² theo Hợp đồng CNQSDĐ được VPCC Nguyễn Khắc H được công chứng số 1501 ngày 01/4/2021 và cho anh Nguyễn Văn B 120m² theo Hợp đồng CNQSDĐ được VPCC Nguyễn Khắc H được công chứng số 1502 ngày 01/4/2021, các Hợp đồng này đều đã có hiệu lực pháp luật, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ ghi nhận trong hợp đồng. VPCC Nguyễn Khắc H khẳng định: việc các bên giao kết và ký hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hoàn toàn tự nguyện, tự thỏa thuận. VPCC Nguyễn Khắc H chứng nhận các hợp đồng trên là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật và đã được cấp có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bên nhận tặng cho và bên chuyển nhượng. Việc ông V, bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng tặng cho và các hợp đồng CNQSDĐ là không đúng, trái quy định pháp luật. Trường hợp bà T1 không thực hiện nghĩa vụ, điều kiện của người được bố mẹ tặng cho QSDĐ thì ông V, bà T có thể khởi kiện chị T1 bằng một vụ án khác.

* Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất số 127 (tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139) tại khu phố Q, phường M, thị xã Q diện tích 841,4m² có GCNQSDĐ CU 592900 do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 cho chị Bùi Thị T1; Thửa đất số 126 (tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139) tại khu phố Q, phường M, thị xã Q diện tích 361m² có GCNQSDĐ CU 584742 do UBND thị xã Q cấp ngày

26/11/2020 cho chị Bùi Mai L. Vị trí thửa đất: phía bắc và phía Tây giáp ngõ đi, phía đông giáp hộ Tô Đăng K1; phía nam giáp nhà bà Nguyễn Thị G, Trần Văn G1 và Nguyễn Thanh H2. Công trình trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 chất liệu tường xây gạch chỉ; 03 nhà phụ chất liệu tường xây gạch chỉ; 01 nhà vệ sinh chất liệu tường xây gạch chỉ; 01 sân bê tông; 01 bể chất liệu bê tông cốt thép; 02 giếng; tường bao gạch chỉ. Quan điểm của công chức địa chính phường M: hiện trạng thửa đất đúng với GCNQSDĐ, hộ ông V sử dụng ổn định không tranh chấp với các hộ liền kề. Quan điểm của ông V, bà T và bà P: tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích thửa đất đúng như hiện trạng đang sử dụng, trước đây chưa có đơn vị nào đo đạc hiện trạng, tại thời điểm đo chưa có số liệu cụ thể, nhà cấp 4 và các công trình xây bằng gạch vôi, giếng bằng gạch đỏ, 01 giếng đã bị lấp, bể xây gạch chỉ, sân lát xi măng; diện tích đo hiện trạng là thửa số 49, tờ bản đồ 139. Quan điểm của anh

H1: việc xem xét, thẩm định tại chỗ đúng trình tự, thủ tục, việc xem xét thẩm định có thửa đất 126 tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139.

* Trích đo hiện trạng thửa đất thể hiện: phần diện tích ông V, bà T đang sử dụng: 1.210,7m². Phần diện tích đã được cấp GCNQSDĐ gồm: Thửa đất số 126 được tách ra từ thửa 49, tờ bản đồ 139 diện tích 361m² cấp GCNQSDĐ ngày 26/11/2020 cho chị Bùi Mai L; Thửa đất số 127 được tách ra từ thửa 49, tờ bản đồ 139 diện tích 841,4m² cấp GCNQSDĐ ngày 26/11/2020 cho chị Bùi Thị T1.

* Thông tin tại GCNQSDĐ CE539236 mang tên ông Bùi Văn V, bà Trần Thị T thể hiện: “ngày 10/9/2020: để tặng cho bà Bùi Thị T1, sinh năm 1974; địa chỉ tại: khu Q, phường M, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh theo hồ sơ số CH 08255 TA 8294”

* Biên bản làm việc với nguyên chủ tịch hội người cao tuổi, chủ tịch hội người cao tuổi và đảng ủy viên, bí thư đoàn thanh niên, bí thư chi bộ - trưởng khu phố P, thị xã Q ngày 16/11/2022 thể hiện: trong khoảng thời gian từ năm 2016 đến năm 2021 ông V công tác trong hội người cao tuổi không có biểu hiện của sự không minh mẫn hay không tinh táo; từ năm 2021 đến nay ông V vẫn tham gia công tác hội người cao tuổi đảm nhận chức vụ Chi hội trưởng người cao tuổi khu Q, sức khỏe, tinh thần bình thường và vẫn đảm nhận nhiệm vụ thu, nộp hội phí hội viên và quỹ hội bình thường; Trong quá trình tham gia công tác, ông V nhiệt tình, tham gia mọi công việc của khu phân công, có trách nhiệm trong công việc.

Về tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tạm ứng chi phí định giá tài sản: nguyên đơn đã tạm ứng 15.000.000đ. Trong đó, tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết 5.149.000đ (Năm triệu một trăm bốn mươi chín nghìn đồng). Số tiền còn lại Tòa án đã trả lại theo quy định. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

* Phần tranh luận:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị T1 không đọc được tất cả các chữ, theo Điều 19 Bộ luật dân sự, chị T1 bị hạn chế năng lực hành vi dân sự cá nhân. Chị T1 chưa được cấp GCNQSDĐ không đủ điều kiện để tặng cho; UBND thị xã Q không có cơ sở để cấp GCNQSDĐ cho chị T1 và chị L, việc chị T1 tặng cho chị L QSDĐ là trái quy định pháp luật.

- *Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Nguyễn Thế T3, Nguyễn Thế T5 và Nguyễn Văn B):* nguyên đơn có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ về việc ông V, bà T không minh mẫn và chị T1 bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không có căn cứ nào thể hiện không biết chữ là hạn chế năng lực hành vi dân sự, bà T1 đã nghe đọc, đã ký vào Hợp đồng tặng cho không cần phải có người làm chứng; không phải cứ người cao tuổi là không minh mẫn, các tài liệu xác minh tại UBND phường thể hiện ông V hoàn toàn minh mẫn, bà T còn đang đi làm đồng. Việc đăng ký biến động đã được chứng nhận tại trang số 4 của GCNQSDĐ là bà T1 có đầy đủ quyền của người sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất

- *Đại diện UBND thị xã Q:* VPĐKQSDĐ đã thực hiện đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đăng ký biến động và cấp GCNQSDĐ. Việc UBND thị xã chứng nhận tại T của GCNQSDĐ phải căn cứ vào hồ sơ đăng ký, bà T1 có quyền của người sử dụng đất và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do đó có quyền được tặng cho quyền sử dụng đất.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158 và Điều 227, 228 và 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 116; 117; khoản 2 Điều 119; Điều 457; 459; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 95; điểm a, d khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai.

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/8/2020 tại UBND phường M số chứng thực 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD giữa bên tặng cho là Bùi Văn V, Trần Thị T và bên nhận tặng cho là Bùi Thị T1 vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/10/2020 tại Văn phòng C1 số công chứng 2945/2020/HĐTC, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là Bùi Thị T1 và bên nhận tặng cho là Bùi Mai L vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CU 592900, số vào sổ cấp GCNCH 08425 thửa đất số 127 tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139 diện tích 841,4 m² (đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 441,4m²) do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Thị T1

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 584742, số vào sổ cấp GCNCH 08424 thửa đất số 126 tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139 diện tích 361 m² (đất trồng cây lâu năm) do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Mai L;

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1500 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T2 vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu;

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1501 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T3 vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu;

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1502 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn B vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu;

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế T2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1500 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T2 có hiệu lực pháp luật. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng.

9. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế T3 về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1501 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T3 có hiệu lực pháp luật. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng.

10. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn B về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1502 quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn B có hiệu lực pháp luật. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Bùi Văn V và bà Trần Thị T có đơn kháng cáo ngày 03/7/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị P có đơn kháng cáo bổ sung ngày 04/7/2023 với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo và có quan điểm: không thể thỏa thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án vì bị đơn vắng mặt. Mặc dù có người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T2, anh T3, anh B là anh Vũ Cao H1 nhưng bản chất của vụ án là xuất phát từ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa nguyên đơn với bị đơn nên không thể thỏa thuận với đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa là anh H1. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định. Quan điểm và các căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm cụ thể như trong nội dung đơn kháng cáo và quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm đưa ra các căn cứ chứng minh cho nội dung khởi kiện cũng như nội dung kháng cáo như sau:

Tháng 8 năm 2020, ông V, bà T thỏa thuận cho chị Bùi Thị T1 quyền sử dụng 400m² đất để làm nhà và có điều kiện gần gũi chăm sóc ông bà lúc về già. Tại thời điểm đó, do không tinh táo, tinh thần không minh mẫn nên ông bà không họp gia đình bàn với các con nên không ai biết việc ông, bà cho chị T1 đất. Trước khi chị T1 mang giấy tờ đất ra phường M thì ông V, bà T có đưa cho chị T1 giấy viết tay với nội dung cho chị T1 400m² đất, trên thực tế ông V, bà T đã 2 lần viết giấy với nội dung cho chị T1 400m² đất. Lần thứ nhất là trước năm 2020, thời điểm này chị T1 chưa làm thủ tục tách thửa và cùng thời điểm này có cho chị T4 là con gái xem nội dung giấy viết tay này, xem để biết phòng ông V mất thì chị T4 biết ý nguyện của chúng tôi còn chúng tôi không bàn bạc gì với chị T4; lần thứ 2 đến thời điểm chị T1 làm thủ tục tách thửa chúng tôi đã viết lại giấy viết tay cho chị T1 400m² đất vì không tìm thấy Giấy viết tay đã viết trước đây. Sau đó, chị T1 nói ông bà đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thị xã Q cấp ngày 14/9/2017 mang tên Bùi Văn V, bà Trần Thị T cho chị T1 làm thủ tục tách thửa 400m², diện tích còn lại 802,4m² đất là của ông bà. Chị T1 gọi ông bà ra UBND phường M ký Hợp đồng tặng cho QSDĐ. Tại thời điểm ký, bà T đang làm đồng, ông V thì quá tin tưởng con gái, tin cán bộ phường và Chủ tịch phường nên trước khi ký không đọc Hợp đồng tặng cho; ông bà là người cao tuổi, mắt kém, tinh thần không minh mẫn, ký theo sự hướng dẫn của cán bộ phường mà

không biết mình ký vào những giấy tờ gì, không có người làm chứng, ông bà không tự đọc được và cũng không có ai đọc cho ông bà nghe, không có ai giải thích quyền và nghĩa vụ cho các bên. Chị T1 không biết chữ, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên cả gia đình hoàn toàn tin tưởng vào cán bộ tiếp nhận hồ sơ phường M và Chủ tịch UBND phường M. Tại thời điểm ký cũng không có mặt chủ tịch UBND phường M, nguyên đơn cũng không được nhận bản Hợp đồng tặng cho QSDĐ nào.

Đến nay, con gái chị T1 đuổi ông bà ra khỏi nhà, ông bà không còn chỗ ở nào khác và xuất hiện người vào hỏi mua đất vì chị T1 giao bán toàn bộ diện tích đất mang tên chị T1. Lúc này ông bà mới biết mình bị lừa, gọi chị T1 thì chị T1 cố tình vắng mặt, ông bà phải xuống nhà con gái chị T1 lấy được GCNQSDĐ về, còn Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/8/2020 tại UBND phường M số chứng thực 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD ông bà tìm được trong tủ cá nhân của chị T1 tại nhà ông bà thì phát hiện ông bà đã tặng cho toàn bộ thửa đất theo GCNQSDĐ CU 592900, số vào sổ cấp GCNCH 08425 thửa đất số 127 (tách ra từ thửa 49) tờ bản đồ số 139 diện tích 841,4 m² (đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 441,4m²) tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 55,5m² do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Thị T1. Việc UBND phường M chứng thực Hợp đồng tặng cho ngày 28/8/2020 mà không thu thập dự thảo Hợp đồng là trái pháp luật, vi phạm điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 và khoản 1, Điều 21 Thông tư 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp không đảm bảo thủ tục, điều kiện chứng thực và không có cơ sở để nguyên đơn cho toàn bộ thửa đất, do đó người chứng thực hoàn toàn có lỗi; việc chị T1 tặng cho chị Bùi Mai L QSDĐ là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền QSDĐ của ông bà V, T. Chị T1 không có tên trên GCNQSDĐ của ông bà, chị T1 không đủ điều kiện để tặng cho cháu L vì chị T1 chưa được cấp đất, chưa đi đăng ký, đất này ông V và bà T đang quản lý. Hợp đồng tặng cho giữa chị T1 và cháu L, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa cháu L và các anh T3, T2, B đều không đảm bảo tính hiệu lực, vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội (điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 19, khoản 1 Điều 117, 122, 123, 127, 131 Bộ luật dân sự). Đất này đang có tranh chấp không được tặng cho, chuyển nhượng. Trước và trong quá trình hình thành Hợp đồng tặng cho nguyên đơn không biết mình bị lừa dối, việc lập hợp đồng tặng cho không đúng ý chí, nguyện vọng của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình, cung cấp cho Hội đồng xét xử phúc thẩm 01 “Giấy tặng cho con gái đất” đề ngày 5/8/2018, người làm đơn là ông Bùi Xuân V1, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá chứng cứ mới này.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T2, anh T3, anh B là anh Vũ Cao H1 và Luật sư Nguyễn Văn B1 có quan điểm không thỏa thuận được với nguyên đơn về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T2, anh T3, anh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn V (Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị P làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Đối với sự vắng mặt của bị đơn chị Bùi Thị T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Mai L, UBND phường M, Văn phòng C1 nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, UBND thị xã Q vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn V và bà Trần Thị T và kháng cáo bổ sung của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị P, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Xét về nguồn gốc thửa đất là đối tượng tranh chấp liên quan đến hợp đồng tặng cho giữa bên tặng cho ông Bùi Văn V, bà Trần Thị T, bên được tặng cho chị Bùi Thị T1, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CE539236, số vào sổ cấp GCN CH 03222 thửa đất số 49, tờ bản đồ số 139 (tương ứng thửa cũ 407, tờ bản đồ số 37) diện tích 1.202,4m² (đất ở đô thị 400m², đất trồng cây lâu năm 802,4m²) tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, diện tích 55,5m² do UBND thị xã Q cấp ngày 14/9/2017 mang tên Bùi Văn V, bà Trần Thị T.

Ngày 28/8/2020, ông V - bà T có hợp đồng tặng cho QSDĐ cho chị T1 với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 139 (ứng thửa cũ số 407 tờ bản đồ số 37) tại khu Q, phường M, thị xã Q với diện tích 1.202,4m² đã được UBND thị xã Q cấp GCNQSDĐ. Hợp đồng này đã được UBND phường M chứng thực số 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD. Sau khi nhận được hồ sơ cho tặng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Q (viết tắt là VPĐKQSDĐ) đã thẩm định đủ điều kiện cho tặng và lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi Chi cục thuế thành phố U - Q (viết tắt là Chi cục thuế) để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 07/9/2020, Chi cục thuế thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ nhà,

đất. Ngày 10/9/2020, VPĐKQSDĐ đã đăng ký biến động tại trang số 4 GCNQSDĐ. Ngày 06/11/2020, Trung tâm hành chính công thị xã Q nhận hồ sơ tặng cho QSDĐ của bà Bùi Thị T1, sau khi thẩm định hồ sơ đủ điều kiện cho tặng đã xác nhận vào Đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa đồng thời lập phiếu chuyển thông tin về xác định nghĩa vụ tài chính gửi Chi cục thuế. Ngày 19/11/2020, Chi cục thuế thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ nhà, đất. Ngày 26/11/2020, UBND thị xã cấp G2 đối với 361m² cho chị Bùi Mai L và cấp GCNQSDĐ đối với 841,4m² cho chị Bùi Thị T1.

Ngày 27/10/2020, Chị Bùi Mai L được mẹ đẻ là Bùi Thị Thanh t cho chị quyền sử dụng 361m² đất, sau khi được tặng cho chị đã chuyển nhượng cho các anh Nguyễn Thế T2, Nguyễn Thế T3 và Nguyễn Văn B tổng diện tích 361m² đất này vào ngày 01/4/2021. Chị L có làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định pháp luật, khi chuyển nhượng QSDĐ chị cũng được sự đồng ý của mẹ là Bùi Thị T1.

[2.2] Nay nguyên đơn ông Bùi Văn V và bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/8/2020 tại UBND phường M số chứng thực 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD giữa bên tặng cho là Bùi Văn V, Trần Thị T và bên nhận tặng cho là Bùi Thị T1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/10/2020 tại Văn phòng C1 số công chứng 2945/2020/HĐTC, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là Bùi Thị T1 và bên nhận tặng cho là Bùi Mai L vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (buộc chị Bùi Thị T1 và chị Bùi Mai L phải trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và trả lại GCNQSDĐ CE 539236 cho ông Bùi Văn V (Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 592900, số vào sổ cấp GCNCH 08425 thửa đất số 127 tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139 diện tích 841,4m² (đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 441,4m²) do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Thị T1 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 584742, số vào sổ cấp GCN CH 08424 thửa đất số 126 tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139 diện tích 361m² (đất trồng cây lâu năm) do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Mai L;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1500 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T2 (gọi tắt là Hợp đồng CNQSDĐ số1500) vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (Buộc chị Bùi Mai L phải trả lại cho anh Nguyễn Thế T2 5.000.000đ, anh Nguyễn Thế T2 phải trả lại QSDĐ cho chị Bùi Mai L để chị Bùi Mai L trả lại cho ông Bùi Xuân V1 (Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T);

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1501 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T3 (gọi tắt

là Hợp đồng CNQSDĐ số 1501) vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (Buộc chị Bùi Mai L phải trả lại cho anh Nguyễn Thế T3 5.000.000đ, anh Nguyễn Thế T3 phải trả lại QSDĐ cho chị Bùi Mai L để chị Bùi Mai L trả lại cho ông Bùi Văn V (Bùi Xuân V1), bà Trần Thị T);

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1502 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn B (gọi tắt là Hợp đồng CNQSDĐ số 1502) vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (Buộc chị Bùi Mai L phải trả lại cho anh Nguyễn Văn B 5.000.000đ, anh Nguyễn Văn B phải trả lại QSDĐ cho chị Bùi Mai L để chị Bùi Mai L trả lại cho ông Bùi Văn V (Bùi Xuân V1), bà Trần Thị T).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập, lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/8/2020 tại UBND phường M, số chứng thực 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD giữa bên tặng cho là Bùi Văn V, Trần Thị T và bên nhận tặng cho là Bùi Thị T1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/10/2020 tại Văn phòng C1 số công chứng 2945/2020/HĐTC, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là Bùi Thị T1 và bên nhận tặng cho là Bùi Mai L vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, xét thấy:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên các hợp đồng tặng cho này vô hiệu với lý do: ông V, bà T cho rằng chỉ tự nguyện tặng cho chị T1 400m² đất chứ không tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất vì ông V, bà T chỉ có một chỗ ở duy nhất thì không có lý do gì lại cho toàn bộ nhà đất cho chị T1, chị T1 cũng không hề chăm sóc ông V, bà T, thời điểm ký hợp đồng tặng cho ông V, bà T không minh mẫn, tinh táo, việc tặng cho này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội với lý do đưa ra giao dịch thực hiện do 01 bên bị lừa dối, các bên tham gia giao dịch không đảm bảo về năng lực hành vi dân sự, không xác định là đã đọc cho các bên nghe, đây là chứng cứ giả, nội dung tặng cho trong hợp đồng không đúng với ý chí, nguyện vọng của ông bà V - T, người thực hiện chứng thực cũng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, không đảm bảo về điều kiện chứng thực vì chị T1 là người không biết chữ thì theo quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định 23 ngày 16/2/2015 của Chính phủ thì trong trường hợp này bắt buộc phải có 02 người làm chứng, tuy nhiên không có người làm chứng là không khách quan, pháp luật quy định trong trường hợp này thì không được chứng thực, UBND phường M khi chứng thực cũng không biết chị T1 có biết chữ không, không làm rõ để giải thích cho các bên. Đối với Hợp đồng tặng cho giữa chị T1 và cháu L thì Văn phòng công chứng Nguyễn Khắc H vẫn chứng nhận “Hai bên đã tự đọc lại Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng” là đã thể hiện rõ công việc chứng chỉ đảm bảo về mặt hình thức, không đảm bảo về nội dung vì công chứng sai sự thật. Do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Tòa án sơ thẩm đã 02 lần lấy lời khai của chị T1 nhưng cả 02 lần chị T1 không hề khai về việc tại thời điểm chứng thực hợp

đồng tặng cho đã được anh H1 - người tiếp nhận hồ sơ đọc lại nội dung hợp đồng cho các bên nghe, không có tài liệu nào chứng minh ông bà V - T đã đọc lại nội dung Hợp đồng tặng cho trước khi ký, hoặc được nghe người khác đọc lại nội dung hợp đồng tặng cho trước khi ký, không có tài liệu nào chứng minh UBND phường M đã giải thích quyền và nghĩa vụ cho các bên trước khi ký Hợp đồng tặng cho.

Đánh giá lời khai, quan điểm của nguyên đơn trình bày, các căn cứ để chứng minh cho yêu cầu nội dung khởi kiện cũng như nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông V, bà T, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có đủ cơ sở để xác định: Việc nguyên đơn cho rằng chỉ cho chị T1 diện tích đất 400m², còn lại 802,4m² vẫn là của vợ chồng nguyên đơn nhưng hợp đồng tặng cho lại thể hiện là toàn bộ 1202,4m² diện tích đất và tài sản gắn liền với đất; nguyên đơn đưa ra với lý do là do tin tưởng chị T1 và cán bộ UBND phường M, tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho nguyên đơn là những người cao tuổi, không đọc nội dung hợp đồng, không được ai đọc cho nghe, không được giải thích quyền nghĩa vụ các bên khi tham gia giao dịch, khi ký hợp đồng không tỉnh táo, minh mẫn, không hiểu pháp luật, nên đã ký vào hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc này. Ngoài lời khai của ông V, bà T thì nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông V, bà T chỉ thỏa thuận tặng cho chị Bùi Thị T1 quyền sử dụng 400m² đất. Quá trình giải quyết vụ án, chị T4, ông V và bà T có đơn trình bày nhưng đây không phải là chứng cứ chứng minh cho thỏa thuận này.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp tại phiên tòa 01 “Giấy tặng cho con gái đất” ghi ngày 5/8/2018, người làm đơn là ông Bùi Xuân V1 với nội dung thể hiện ông V1, bà T cho con gái là chị Bùi Thị T1 đất để làm nhà ở, thời điểm cho là ngày 5/8/2018 với diện tích đất là 400m². Xét tài liệu chứng cứ là “Giấy tặng cho con gái đất” ngày 05/8/2018: nội dung có ghi cho chị T1 400m² đất nhưng chỉ có ông V1 ký tên người làm đơn ngoài ra không có người làm chứng, người được tặng cho chị T1 cũng không ký nhận nên thấy rằng “Giấy tặng cho con gái đất” ngày 5/8/2018 không khách quan, không đủ giá trị pháp lý, tính hợp pháp để chứng minh cho quan điểm lời khai của nguyên đơn là ý chí của nguyên đơn chỉ cho chị T1 400m² đất. Ngoài ra, nếu giả sử có việc ông V1, bà T chỉ cho chị T1 400m² đất như lời khai của ông V1, bà T thì sau khi ký hợp đồng tặng cho ông V1, bà T phải yêu cầu chị T1 hoặc ông V1, bà T phải làm thủ tục để tách đất cho chị T1 rồi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình còn lại sau khi tặng cho để quản lý nhưng ông V1, bà T cũng không yêu cầu, điều đó chứng minh lời khai của ông V1, bà T về ý chí chỉ cho chị T1 400m² đất là không khách quan, không đủ cơ sở để đánh giá lời khai này của ông V1, bà T là đúng sự thật, đúng ý chí của ông bà đã khai với Tòa án.

[3.3] Tài liệu trong hồ sơ vụ án cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông V1, bà T không tỉnh táo, tinh thần không minh mẫn, chỉ ký theo sự hướng dẫn của cán bộ phường mà không biết mình ký vào những giấy tờ gì, không có người làm chứng, ông bà không tự đọc được và cũng không có ai đọc cho ông bà nghe, không có ai giải thích quyền và nghĩa vụ cho các bên; quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng không đưa ra được ra tài liệu, chứng cứ nào chứng minh chị T1 bị

hạn chế năng lực hành vi dân sự. Nguyên đơn cho rằng việc chị T1 không biết chữ thì bắt buộc phải có 02 người làm chứng theo quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 nhưng xét thấy bản thân chị T1 là người được tặng cho nên không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị T1, còn ông V1, bà T là người biết đọc, biết viết nhưng không đọc hợp đồng (theo lời khai của nguyên đơn) trước khi ký là lỗi của ông V1, bà T. Ông V1, bà T là người có đủ năng lực hành vi dân sự, đã ký vào hợp đồng tặng cho thì phải chịu trách nhiệm theo quy định. Nguyên đơn đưa ra căn cứ cho rằng thời điểm ký Hợp đồng tặng cho ông V1, bà T không minh mẫn, tinh táo nhưng tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: tại Biên bản làm việc vào ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên tại UBND phường M đã thể hiện rõ từ năm 2016 đến năm 2021 ông V1 là chi hội người cao tuổi khu phố Q, trong thời gian công tác, ông Đ thấy ông V1 vẫn bình thường, không có biểu hiện không minh mẫn hay không tinh táo. Từ năm 2021 đến nay ông V1 vẫn tham gia công tác hội, đảm nhiệm chức vụ Chi hội trưởng người cao tuổi khu Q, sức khỏe, tinh thần vẫn bình thường vẫn đảm nhận nhiệm vụ thu, nộp hội phí hội viên và quỹ hội bình thường. Trong quá trình công tác ông V1 rất nhiệt tình, tham gia công việc của khu phố phân công, có trách nhiệm trong công việc. Tòa án tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ ông V1, bà T vẫn tham gia và trình bày ý kiến, bổ sung từng nội dung được ghi trong biên bản; quá trình giải quyết vụ án ông V1, bà T còn gửi Đơn trình bày sự việc do ông, bà ký gửi Tòa án một cách đầy đủ, chi tiết, rõ ràng. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/8/2020 phần cam đoan của các bên tại các mục 1.4 và 2.3 Điều 5 ghi “*Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc*” đồng thời nội dung phần chứng thực ghi “*Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình*”; Điều 6 - Điều khoản cuối cùng “*Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này*”. Tờng trang của Hợp đồng tặng cho ngày 28/8/2020 đều thể hiện ông V1, bà T và chị T1 ký và viết họ tên do đó không cần phải có người làm chứng. Đồng thời, tại Tại Công căn số 136 ngày 05/7/2021 và Công văn số 146 ngày 05/8/2021 trả lời Công văn số 1447 ngày 10/6/2021 của UBND thị xã Q về việc xử lý, giải quyết đơn của ông, bà Bùi Xuân V1 - Trần Thị T, UBND phường M cũng đã có quan điểm trước khi ký văn bản chứng thực hợp đồng tặng, cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa ông V1, bà T và chị T1, UBND phường đã giải thích mọi quyền lợi, nghĩa vụ của 2 bên trong hợp đồng về việc ông V1, bà T cho chị T1 toàn bộ diện tích đất. Tại thời điểm ký hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chức Tư pháp - Hộ tịch và đại diện UBND phường M, ông V1, bà T hoàn toàn minh mẫn, tinh táo và tự nguyện ký hợp đồng, không bị ép buộc, phù hợp với lời khai của bị đơn chị T1 về việc tặng cho là tự nguyện.

[4] Do đó có đủ cơ sở để kết luận: Ngày 28/8/2020, tại UBND phường M, ông V1, bà T làm hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 139 với diện tích 1202,4m² cho chị Bùi Thị T1, việc tặng cho quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo đúng quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự; Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản

có chứng thực đảm bảo đúng quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự và Khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Sau khi được tặng cho, chị T1 đã đăng ký biến động thì được cấp Giấy chứng nhận hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp (chị T1 thuộc trường hợp chứng nhận biến động) đúng với các quy định tại điểm a khoản 4, 5, 7 Điều 95 Luật Đất đai và điểm b khoản 2 Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Như vậy, việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, chị T1 có quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai. Do đó, ngày 27/10/2020, chị T1 có quyền lập hợp đồng tặng cho con gái là Bùi Mai L 361m² đất trồng cây lâu năm trong số 1.202,4m² đất của mình theo quy định tại các Điều 117, 457, 459 của Bộ luật Dân sự, Hợp đồng tặng cho QSDĐ đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Khắc H công chứng hợp pháp theo pháp luật về công chứng. Không có căn cứ nào thể hiện Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 28/8/2020 giữa bên tặng cho ông bà Bùi Văn V, Trần Thị T với bên nhận tặng cho chị Bùi Thị T1 và Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 27/10/2020 giữa bên tặng cho chị Bùi Thị T1 và bên nhận tặng cho chị Bùi Mai L vô hiệu. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy 02 Hợp đồng tặng cho trên.

[5] Như phân tích trên, nguyên đơn ông V, bà T không đưa ra được căn cứ chứng minh cho việc hợp đồng tặng cho là lừa dối, không được thông qua nội dung hợp đồng, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông V, bà T với bên được tặng cho chị T1 ký ngày 28/8/2020 có chứng thực tại UBND phường M vô hiệu. Nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CU 592900 do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 cho chị Bùi Thị T1; tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 27/10/2020 giữa bên tặng cho Bùi Thị T1 với bên nhận tặng cho Bùi Mai L được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 2945/2020/HĐTC, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 584742 do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 cho Bùi Mai L; tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/4/2021 giữa bên chuyển nhượng Bùi Mai L với các bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Thế T2 với diện tích 120m², Nguyễn Thế T3 với diện tích 121m² và Nguyễn Văn B với diện tích 120m² đã được công chứng tại Văn phòng C1 cùng ngày có số công chứng lần lượt là 1500, 1501, 1502 cùng quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HNGĐ vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Việc chị T1 nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông V, bà T đã được Văn phòng đăng ký thị xã Q thẩm định và đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó chị T1 tặng cho 1 phần diện tích đất cho chị L, chị T1 và chị L đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Chị L đã chuyển phần diện tích được tặng cho trên cho các anh T2, T3 và B. Các hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng trên đều được công chứng, đăng ký biến động đảm

bảo đúng quy định tại Điều 95, Điều 100, khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013 nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các anh Nguyễn Thế T2, Nguyễn Thế T3 và Nguyễn Văn B về việc đề nghị Tòa án tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Bùi Mai L với các anh Nguyễn Thế T2, Nguyễn Thế T3 và Nguyễn Văn B được công chứng ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế T2, Nguyễn Thế T3, Nguyễn Văn B là có căn cứ, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Đối với yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét trách nhiệm của UBND phường M trong việc chứng thực; trách nhiệm của UBND thị xã Q trong việc cấp GCNQSDĐ và trách nhiệm Văn phòng công chứng Nguyễn Khắc H trong việc công chứng, thấy: như phân tích, nhận định đánh giá trên, đủ căn cứ xác định các Hợp đồng tặng cho QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này không vô hiệu nên UBND phường M, UBND thị xã Q và Văn phòng công chứng Nguyễn Khắc H không có lỗi nên không phải chịu trách nhiệm trong vụ án này.

[8] Về án phí: yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn V, bà Trần Thị T không được chấp nhận thì phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định nhưng ông bà V, T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Do đó, thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Nguyễn Thế T3, anh Nguyễn Thế T2 và anh Nguyễn Văn B được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp được trả lại theo quy định pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng khác: nguyên đơn đã tạm ứng 15.000.000đ. Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 5.419.000đ (*Năm triệu bốn trăm mười chín nghìn đồng*). Số tiền còn lại 9.581.000đ (*Chín triệu năm trăm tám mươi một nghìn đồng*) đã trả lại người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[10] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm về nội dung giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1), bà Trần Thị T và kháng cáo bổ sung của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-

ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158 và Điều 227, 228 và 273; khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; 117; khoản 2 Điều 119; Điều 457; 459; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 95; điểm a, d khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/8/2020 tại UBND phường M số chứng thực 158 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD giữa bên tặng cho là Bùi Văn V, Trần Thị T và bên nhận tặng cho là Bùi Thị T1 vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/10/2020 tại Văn phòng C1 số công chứng 2945/2020/HĐTC, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là Bùi Thị T1 và bên nhận tặng cho là Bùi Mai L vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 592900, số vào sổ cấp GCNCH 08425 thửa đất số 127 tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139 diện tích 841,4 m² (đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 441,4m²) do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Thị T1.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 584742, số vào sổ cấp GCNCH 08424 thửa đất số 126 tách ra từ thửa 49 tờ bản đồ số 139 diện tích 361 m² (đất trồng cây lâu năm) do UBND thị xã Q cấp ngày 26/11/2020 mang tên Bùi Mai L.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1500 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên

nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T2 vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1501 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T3 vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1502 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn B vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế T2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1500 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T2 có hiệu lực pháp luật. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng.

9. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế T3 về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1501 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thế T3 có hiệu lực pháp luật. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng.

10. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn B về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/4/2021 tại Văn phòng C1 số công chứng 1502 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Bùi Mai L (người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị T1) và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn B có hiệu lực pháp luật. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Bùi Văn V (tên gọi khác Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T chịu 5.419.000đ (*Năm triệu bốn trăm mười chín nghìn đồng*), đã nộp đủ. Số tiền còn lại 9.581.000đ (*Chín triệu năm trăm tám mươi một nghìn đồng*) đã trả lại cho người đại diện theo ủy quyền của ông V1, bà T.

- Về án phí:

+ Ông Bùi Văn V (tên gọi khác: Bùi Xuân V1) và bà Trần Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

+ Anh Nguyễn Thế T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại anh Nguyễn Thế T3 (người đại diện theo ủy quyền anh Vũ Cao H1) 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai số 0010676 ngày 08/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

+ Anh Nguyễn Thế T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại anh Nguyễn Thế T2 (người đại diện theo ủy quyền anh Vũ Cao H1) 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai số 0010674 ngày 08/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

+ Anh Nguyễn Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại anh Nguyễn Văn B (người đại diện theo ủy quyền anh Vũ Cao H1) 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai số 0010675 ngày 08/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thúy Hằng Nguyễn Hồng Ánh

Bùi Đức Thanh

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã Quảng Yên;
- Chi cục THADS thị xã Quảng Yên;
- Lưu VP; HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Thanh